

KARINA COSTA

Todo condomínio deve passar por uma avaliação hidráulica, elétrica e ter a estrutura física analisada a cada cinco anos. Além de evitar possíveis acidentes, a inspeção predial – como é conhecida essa avaliação geral dos condomínios – é uma exigência da Lei Municipal 5.907/01, embora nem todos a conheçam e cumpram.

Somente em 2011, cerca de 50 condomínios foram notificados pela Superintendência de Controle e Ordenamento do Uso do Solo do Município (Sucom). De acordo com a legislação em vigor, os responsáveis pelos condomínios devem providenciar, a cada cinco anos, o laudo técnico, assinado por um profissional habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura da Bahia (Crea-BA), e colocá-lo em local acessível à fiscalização para o caso de ser solicitado. O que significa que não há, na legislação, a orientação de que a superintendência cobre esses laudos sistematicamente e em qualquer período.

SEGURANÇA Lei Municipal 5.907, de 2001, determina que responsáveis realizem vistoria da estrutura física do imóvel, sob risco de multa estabelecida pela Sucom

Condomínios devem passar por inspeção a cada 5 anos

Caso o laudo técnico não seja apresentado, os responsáveis pelo condomínio recebem uma notificação especial para apresentar o documento em um prazo estabelecido pelo órgão. Em caso de descumprimento da notificação, a Sucom autua o condomínio, que pode ser obrigado a pagar entre R\$ 200 e R\$ 400 de multa.

Custos

A análise da estrutura do imóvel como um todo – desde os pavimentos de garagem aos para-raios – pode ser obtido pelo contrato de vários profissionais ou realizado por empresas de administração de condomínio.

“Cabe às empresas informar se a inspeção está inclusa no contrato. Caso não esteja, é possível criar uma taxa extra para cobrir as despesas do serviço”, explica o administrador da Ambiente Gestão em Condomínios e Serviços, Alberto Vieira.

Um prédio de cinco andares, sem piscina e com a garagem externa, por exemplo, pode contratar o serviço por R\$ 1.620, segundo Vieira. Para realizar a inspeção, uma equipe com um engenheiro civil e técnicos em hidráulica e eletricidade vai ao prédio vistoriar as partes comuns do condomínio.

“Caso o morador deseje realizar uma vistoria dentro de sua residência, o valor é cobrado separadamente”, esclarece Alberto Vieira. Mas, apesar de a inspeção predial ser exigida por lei e um serviço necessário, segundo o administrador, nunca foi solicitada.

Segundo o diretor de fis-

calização do Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura da Bahia (Crea-BA), Wilson Jucá, a inspeção deve ser feita por um profissional habilitado pelo conselho. “Isso porque ele vai emitir um laudo, que se chama anotação de responsabilidade técnica (ART), apontando os problemas encontrados”, avisa.

O engenheiro civil e de segurança do trabalho do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia (Ibape), Arivaldo Silva, faz um alerta importante: “Se o síndico é advertido da existência de problemas e não toma as devidas providências, em caso de acidente, ele é responsabilizado”, informa.

R\$ 400

Em caso de descumprimento da lei, responsáveis pelo condomínio são notificados pela Sucom e podem pagar entre R\$ 200 e R\$ 400 de multa